

1.) Textteil
zum
Bebauungsplan Nr. 20 A

"Sondergebiet
Schwabmünchen Südwest"

Stadt Schwabmünchen
im Landkreis Augsburg

Augsburg, den 22.05.1986, 04.07.1989
In der Fassung vom 08.08.1989

(M.) Meinert



Büro für Stadtplanung Maximilian und Claudia Meinel
Werdenfelser Str. 27/d 8900 Augsburg 1 * Telefon 0821/62008

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr.10, des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), BayRS 791-I-U erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" als

S A T Z U N G

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans

Für das Gebiet Nr. 20 A "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" gilt

- a) die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Str. 27d, 8900 Augsburg 1, am 22.05.1986 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.07.1989 und
- b) die vom Garten- und Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Ulrich Möhrle, Wertachstr. 15, 8900 Augsburg, am 22.05.1986 ausgearbeitete Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.1989

die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.08.1989.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), für großflächige Einzelhandelsbetriebe: Schuh- und Kleidermarkt, Möbelmarkt und Küchenstudio festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen, gelten:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,5
Zahl der Vollgeschosse	II

Die Verkaufsfläche darf für den Schuh- und Kleidermarkt 900 m², die des Küchenstudio und Möbelmarktes 1360 m² nicht überschreiten.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder Sheddächern und einer Dachneigung von 20°-25° zu bauen. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der Ortseingangslage des Baugebietes nicht beeinträchtigen.

(2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachziegel in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

(3) Die Traufhöhe darf nur maximal 4,0 m über natürlichem Gelände liegen.

(4) Die Firsthöhe darf nur maximal 9,0 m über natürlichem Gelände liegen.

(5) Bei Anlage von Laderampen darf die Sockelhöhe der Gebäude auf Laderampenoberkante angehoben werden.

(6) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Sie sind in hellen Farbtönen zu streichen.

§ 5 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die innere Erschließungsstraße vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen können als bis zu 1,20 m hohe Maschendrahtzäune mit Beton- oder Stahlsäulen ausgeführt werden. Sockel dürfen nicht höher als 15 cm sein.

(2) Das Baugebiet ist entlang der Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

§ 7 Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so begrenzt sein, daß auf baulich genutzten Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 A "Schwabmünchen Südwest" äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von 45 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Einzelschallereignisse dürfen die vorgenannten Dauerschallpegel in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

§ 8 Bewehrungsvorschrift


Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan oder in der Satzung enthaltenen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.



Schwabmünchen, den ..7. NOV. 1989 ..


.....
Pfandhalter
1. Bürgermeister

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 20 A

"Sondergebiet
Schwabmünchen Südwest"

Stadt Schwabmünchen
im Landkreis Augsburg

Augsburg, den 22.05.1986, 04.07.1989
In der Fassung vom 08.08.1989

Büro für Stadtplanung Maximilian und Claudia Meinel
Werdenfelser Str. 27/d 8900 Augsburg 1 * Telefon 0821/62008



M. Meinel

1. Ziel und Zweck der Planung

Wie sich aus dem Gewerbebegutachten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1976 ergeben hat, hat die Stadt zu diesem Zeitpunkt bereits Kaufkraft an den Raum südwestlich von Schwabmünchen verloren und wird diese auch weiter verlieren, wenn die Stadt keine entsprechenden Gegenmaßnahmen veranlaßt. Die Entwicklung seit 1976 hat diese Prognose bestätigt. Der Stadtrat von Schwabmünchen sah deshalb die in § 1 Abs. 3 BBauG verlangte Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen als gegeben an. Er hat deshalb in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein entsprechendes Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen und am 18.08.1981 beschlossen, für das "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 30.07.1985 bis 30.08.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Gesamtgebietes ohne nähere Nutzungsfestsetzungen im einzelnen, (Branchen, Sortiment, höchstzulässige Geschoß- und Verkaufsnutzflächen) beschloß der Stadtrat am 10.09.1985, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst auf den für die Ansiedelung eines SB-Warenhauses erforderlichen Teilbereich zu beschränken.

Nachdem konkrete Vorstellungen für die Nutzung der westlich an den rechtsverbindlichen Teilbebauungsplan Nr.20 angrenzenden Sondergebietsfläche vorgelegen haben hat der Stadtrat von Schwabmünchen am 03.06.1986 beschlossen, für diesen weiteren Teilbereich einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 20 A "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" aufzustellen. Nachdem die bisherigen Bemühungen, einen Bau- und Heimwerkermarkt zu errichten, nicht realisiert werden können, dient

das gegenständliche Verfahren gemäß Stadtratsbeschuß vom 04.07.1989 der nunmehr geplanten Errichtung eines Schuh- und Kleidermarktes und eines Küchenstudios und Möbelmarktes.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 03.06.1986 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet Nr. 20 A "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2.2 Beteiligung der Bürger

Nachdem bereits 1983 zur Ausweisung des Gesamtsondergebietes das Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt wurde, wird dieses Verfahren beim verfahrensgegenständlichen Teilbebauungsplan Nr. 20 A nicht mehr wiederholt. Die Bürger werden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

3. Einordnung in bestehende Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Sondergebietes ist aus dem Flächennutzungsplan, 3. Änderung, von der Regierung von Schwaben genehmigt mit Bescheid vom 19.08.1982 Nr. 420-40-516/82, entwickelt worden.

3.2 **Angrenzender Bebauungsplan**

Im Osten grenzt der mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 06.12.1985 Nr. 501-610-18/200 genehmigte und am 05.01.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" an.

4. **Erläuterung der vorliegenden Planung**

4.1 **Beschreibung des Planbereichs**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Bau-nutzungsverordnung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Die Verkaufsfläche für Schuh- und Bekleidungsmarkt beträgt 900 m² und für das Küchenstudio und den Möbelmarkt 1360 m².

Die Vorhaben wurden von der Regierung von Schwaben bereits landesplanerisch überprüft und mit Schreiben vom 28.11.1988 und vom 14.03.1989 landesplanerisch für unbedenklich beurteilt.

Das Gebiet liegt im Südwesten der Stadt, südlich der Giromagnystraße (S 2027), ca. 130 m westlich der Fellhornstraße.

Es wird bei der Gestaltung davon ausgegangen, daß es nicht nur technisch möglich, sondern an dieser Stelle auch erforderlich ist, auch größere Baueinheiten mit Sattel oder Sheddächern, die mit Ziegeln eingedeckt sind, zu errichten. Außenwände sind zu verputzen und hell zu streichen. Weiter sind keine besonderen Gestaltungsvorschriften vorgesehen.

4.2 **Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe begründet sich aus § 11 der BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der gestalterischen Vorstellung eines lockeren Ortsrandes. Die Grenze einer solchen Vorstellung ist mit einer bis zu 30% großen Überbauung mit maximal zwei Geschossen noch gesichert.

4.3 Verkehrserschließung

Die bereits für das Baugebiet Nr. 20 errichtete Erschließungsstraße wird nach Westen weitergeführt und mit einem Wendepunkt abgeschlossen.

Das Sondergebiet hat mittelbar über die Fellhornstraße einen Verkehrsanschluß an die Staatsstraße 2027.

4.4 Grünordnung

Es wird ein eigener Grünordnungsplan erstellt. Somit wird sichergestellt, daß das Sondergebiet entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, insbesondere zur freien Landschaft hin, sinnvoll eingebunden wird. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Jedem Bauantrag sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

4.5 Immissionsschutz

Die Festsetzung entsprechend reduzierter Lärmrichtpegel im Bebauungsplan (45 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht) war notwendig, weil nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" (= ostseitig angrenzendes Baugebiet) die dortige Baunutzung die gegenüber dem östlichen angrenzenden Wohngebiet 19 A "Schwabmünchen Südwest" einzuhaltenden Lärmrichtpegel 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht rechtlich voll ausschöpfen kann. Das Ingenieurbüro Bonk/Maire-Hoppmann, Rostocker Str. 12, 3008 Garbsen 1, hat das Gebiet bezüglich der verfahrensgegenständlichen Nutzungen (Schuh- und Kleidermarkt, Küchenstudio und Möbelmarkt) schalltechnisch untersucht. Das Schallgutachten mit Nachtrag sagt aus, daß die Schallschutzanforderungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Auf das Schallgutachten wird Bezug genommen.

Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.
Es ist nicht vorgesehen, in diesem Gebiet Wohnungen zu errichten.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Geruchs- und Lärmbelastigungen ausgehen. Die genannten Belastigungen können auch zu ungewöhnlichen Tageszeiten auftreten und müssen in Kauf genommen werden.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen der Staatsstraße 2027. Nachfolgend werden daher die für die Bemessung von Immissionsschutzrichtungen nötigen Angaben mitgeteilt.

- a) zweispurige Staatsstraße
- b) Verkehrsbelastung DTV 1980 = 6.861 Kfz/24 h
- c) Lkw-Anteil = ca. 7 %
- d) zul. Höchstgeschwindigkeit = 70 km/h
- e) Straßenoberfläche ist Asphaltbeton

Das Straßenbauamt macht darauf aufmerksam, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Hinsichtlich der Planung von Büro- und Aufenthaltsräumen für Betriebspersonal im Planungsbereich sollte die bestehende Lärmsituation im Planungsbereich berücksichtigt werden, wobei durch planerische Maßnahmen (z.B. geeignete Grundrißwahl, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung, geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Objekt) ein genügender Schallschutz gegenüber dem durch den auf der Staatsstraße 2027 (Giromagnystraße) gegebenen bzw. zu prognostizierenden Straßenverkehr vorgesehen werden sollte.

4.6 **Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen ist, soll der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden, Art. 8 DschG, hingewiesen werden. Beobachtungen und Funde sind unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Landratsamt Augsburg als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstr. 11a, 8900 Augsburg, zu melden.

5. **Angaben über Bauflächen**

5.1 **Gebietsgrößen**

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 0,94 ha.

Davon entfallen auf:

bebaubare Flächen	0,41 ha = 43,6 %
private Straßen-, Park- und Grünflächen	0,30 ha = 31,9 %
öffentliche Straßen, Gehweg- und Grünflächen	<u>0,23 ha = 24,5 %</u>
	0,94 ha = 100,0 %

6. **Bautechnische Erläuterung**

6.1 **Baugrund**

Der Baugrund besteht unter einer 30 cm dicken Humusschicht aus sandigem Kies.

Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 1,80 bis 2,00 m unter Gelände. Bei Gründungen in dieser Tiefe sind die Keller entsprechend zu schützen. Alle baulichen Anlagen sind gegen Auftrieb zu schützen.

Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenken) ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Der niedrigste Grundwasserspiegel liegt etwa 4,00 m unter Gelände.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Anlage gesichert.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird versickert. Für die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Innerhalb des Baugebietes sind an noch nicht bekannten Stellen auf privatem Grund Kabelverteilerschränke vorgesehen. Die Verteilerschränke werden so montiert, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

7.4 Telefonleitungen werden verkabelt.

7.5 **Erdgasversorgung**

Der Anschluß des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Schwaben GmbH ist vorgesehen.

7.6 **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

7.7 **Brandschutz**

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlagen die Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW zu beachten. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

8. **Erschließungskosten**

8.1 **Nach Baugesetzbuch**

Grunderwerbskosten	DM 55.000,--
Straßen, Geh- und Radwege	DM 117.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 9.000,--
Grünordnungsmaßnahmen	<u>DM 18.000,--</u>
	DM 199.000,--

8.2 **Nach örtlicher Beitrags- und Gebührensatzung**

Wasserversorgung (derzeit)

- je qm Grundstücksfläche DM 0,70

- je qm Geschoßfläche DM 5,40

Abwasserbeseitigung (derzeit)

- je qm Grundstücksfläche DM 2,10

- je qm Geschoßfläche DM 18,50

Die Kosten für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse bei Wasser und Abwasserbeseitigung sind in der tatsächlichen entstehenden Höhe zu erstatten.

9. Finanzierung

Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.